SECRETARIO:

EXPEDIENTE:

ESCRITO: 01

CUADERNO: Principal

SUMILLA: DEMANDA TERCERIA DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL - SEDE CENTRAL

NIMIO JULIÁN ARAUJO AQUINO, identificado con DNI XXXXXXX, con dirección domiciliaria XXXXXXXXX, distrito Yura, Provincia y departamento de Arequipa; señalando domicilio procesal en XXXXXXXX, casilla electrónica XXXXX ; y correo electrónico en la cuenta Gmail XXXXXX@gmail.com; aUd. digo:

I- DE LOS DEMANDADOS.

- **SONIA EFIGENIA ARAUJO AQUINO,** con dirección domiciliaria en XXXXXXXXX, provincia y departamento de Arequipa

- **CLAUDIO ELVIS VARGAS FARFAN,** con domicilio en XXXXXXXXX, provincia y departamento de Arequipa.

II.- PETITORIO.

<u>Pretensión principal</u>

Interpongo demanda de tercería de propiedad, a efecto, se disponga la suspensión de la ejecución forzada ordenada por la resolución N° 06 de fecha 13-04-2012 expedida por el Segundo Juzgado de Paz Letrado-Sede Cerro Colorado, expediente N° 68-2011, sobre proceso de O.D. S.D. sigue Claudio Elvis VARGAS FARFAN en contra de Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO, respecto del inmueble afectado con medida cautelar de embargo en forma de inscripción, ubicado en el lote No, 1, Manzana “B2”, Zona 2, del Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Francisco García Calderón, distrito Yura, Provincia y departamento de Arequipa,

inscrito en la partida registral No. P06063605 de la Zona Registra! N° XII-Sede Arequipa; por ser el demandante propietario del inmueble afectado con la medida cautelar.

<u>Pretensión accesoria</u>

En acumulación objetiva originaria con carácter accesorio, solicito: Se disponga la cancelación del asiento 00008 de la partida registral N° P06063605 del Registro de Propiedad Predial de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, respecto de la inscripción de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción ordenada por el Segundo Juzgado de Paz Letrado-Sede Cerro Colorado, expediente N° 68-2011.

3.- FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO.

Antecedentes

3.1. - El demandante mediante el contrato privado de fecha **13 de abril del 2010** celebrado con la demandada Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO, adquiere el inmueble ubicado en el lote No, 1, Manzana "B2", Zona 2, del Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Francisco García Calderón, distrito Yura, Provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral No. P06063605 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa,; cuyas colindancias y medidas perimétricas son las siguientes: Por el frente: con la Av. 1, con 16.97 mi.; por el lado derecho: con calle 20, con 11.50 mi.; por el lado izquierdo: con el lote 2, con 16.60 mi.; y por el fondo: con el lote 15, con 16.50 mi.; tal y conforme aparece del referido contrato; cuyo documento legalizado ante Notario Público Dr. Fernández Dávila de fecha 13 abril 2010.

3.2. - A efecto, de regularizar la venta a favor del demandante y posteriormente la inscripción registral respectiva, las partes celebran una minuta de compra venta con fecha 14 de abril del 2011, y en mérito a la minuta se eleva a escritura pública de fecha 07 de octubre del 2011 ante la Notaría Elsa Holgado, por el cual, Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO vende a favor de Nimio Julián ARAUJO AQUINO el inmueble urbano referido anteriormente.

De la medida cautelar de embargo en forma de inscripción

3.3. - Sin embargo, he tomado conocimiento que ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado-Sede Cerro Colorado mediante el expediente N° 68-2011, Claudio Elvis VARGAS FARFAN como demandante, sigue proceso de obligación de dar suma de dinero, en contra de la demandada Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO; solicitando en cuaderno aparte medida cautelar en forma de inscripción, por lo que, mediante resolución No. 2 de fecha 23-mayo- 2011, el Juzgado dispone dictar medida cautelar a favor de Claudio Elvis VARGAS en la modalidad de embargo en forma de inscripción hasta por la suma de seis mil nuevos soles, medida recaída en el inmueble ubicado en la Asociación Francisco García Calderón, Zona 2, Manzana B2, lote número 1, distrito de

Yura-Arequipa, **inscrito con fecha 27 julio 2011 en el asiento 00008** de la partida registral No. P06063605 del Registro de Propiedad Predial de la Zona Registra! N° XH-Sede Arequipa; cuyo estado actual del proceso es la ejecución forzada, con la designación de Martiliero Público a efecto de convocar y fijar fecha para el remate judicial del inmueble embargado.

3.4. - La medida de embargo referida anteriormente ha recaído en el inmueble de mi propiedad adquirido mediante el contrato privado de fecha **13 de abril del 2010,** y, formalizada mediante la escritura pública de fecha 07 de octubre del 2011 que contiene la minuta de compra venta con fecha **14 de abril del 2011** suscrita por las partes, documentos que acreditan la titularidad del demandante con fecha anterior a la solicitud e inscripción de la medida cautelar a favor del demandado Claudio Elvis VARGAS FARFAN.

3.5. - Al respecto, el art. 949 del Código Civil establece " ***La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*** ", estableciendo que la traslación de la propiedad de un inmueble se trasmite por el solo **consentimiento** de las partes contratantes, quedando perfeccionado la enajenación del bien, en ese sentido, resulta que la inscripción registral es facultativa y no obligatoria para que la trasmisión de un bien inmueble se perfeccione.

3.6. - En el caso, como es de verse del contrato privado de fecha 13 de abril del 2010 y la minuta de fecha 14 de abril del 2011, contenida en la escritura pública antes referida, demuestran el consentimiento de las partes de comprar y vender el inmueble (materia de embargo), quedando perfeccionado la traslación de propiedad del inmueble a favor del comprador ahora demandante Nimio Julián ARAUJO AQUINO, esto conforme al art. 949 del C.C.; toda vez, que no existe norma que imperativa que disponga la exigencia de suscribir la compra venta mediante escritura pública y la inscripción registra! posterior.

3.7. - En ese sentido, el documento privado de compra venta de fecha **13 de abril del 2010** al ser legalizado notarialmente adquiere la calidad de un documento de fecha cierta, y como tal acredita mi titularidad sobre el inmueble -materia de embargo- desde la fecha de la celebración del contrato privado, y la solicitud e inscripción registral de la medida de embargo es posterior a la adquisición del inmueble por parte del demandante.

3.8. - En consecuencia, la medida de embargo de fecha 23 de mayo del 2011, ordenada por el Juzgado recaído en el inmueble de mi propiedad, es posterior a la compra del bien como se demuestra con el contrato privado de compra venta de fecha 13 de abril del 2010 y la celebración de la minuta de fecha 14 de abril del 2011 contenida en la escritura pública; siendo así, la demandada **Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO** no es propietaria del inmueble materia de embargo, por haberle vendido al demandante en las fecha antes señaladas.

3.9. - Por tanto, con el contrato privado es un documento de fecha cierta que evidencia que el demandante es propietario del inmueble materia de embargo antes que el Juzgado disponga la medida cautelar de embargo; por lo que, debe amparase mi petición ordenando la suspensión de la ejecución forzada del inmueble embargado.

Fundamentos de la pretensión accesoria

3.15.- Al declarase fundada la pretensión principal, también debe declararse fundada la accesoria de cancelación del asiento registral quedando sin efecto.

4.- FUNDAMENTACION JURIDICA.

4.1.* -** Art. 949 del Código Civil establece " ***La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario "

4.2. - Artículo 534 del CPC establece que ***"La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. "*** En el presente caso, la tercería se interpone antes de que se remate el bien de mi propiedad.

4.3.- Artículo 535 del CPC establece que el demandante debe probar su propiedad con documento público o privado de fecha cierta, como en el caso, el contrato privado de fecha 13 abril 2010, al ser legalizado con la misma fecha es un documento de fecha cierta que prueba la adquisición del inmueble.

5.- MONTO DEL PETITORIO.

Por la naturaleza de la pretensión no es apreciable

pecuniariamente.

6. - VIA PROCEDIMENTAL.

Le corresponde la vía del proceso abreviado forme

7.- MEDIOS PROBATORIOS.

7.1. - Contrato privado de fecha **13 de abril del 2010** y legalizado ante Notario Público Dr. Fernández Dávila con fecha 13 abril 2010, acredita que la compra venta celebrada por la demandada Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO a favor del demandante, respecto del inmueble ubicado en el lote No, 1, Manzana "B2", Zona 2, del Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Francisco García Calderón, distrito Yura, Provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida

registral No. P06063605 de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa; cuyo documento es de fecha cierta.

7.2. - Escritura pública de fecha 07 de octubre del 2011 ante la Notaría Elsa Holgado, por el cual, Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO vende a favor de Nimio Julián ARAUJO AQUINO el inmueble urbano ubicado en el lote No, 1, Manzana “B2”, Zona 2, del Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Francisco García Calderón, distrito Yura, Provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral No. P06063605 de la Zona Registral N° XH-Sede Arequipa; además acredita, que suscriben la minuta con fecha 14 de abril del 2011, acreditando la titularidad del demandante y, que la medida cautelar de embargo sobre el inmueble es con fecha posterior a la adquisición del bien por el demandante.

7.3. -, Partida registral N° P06063605 de la Zona Registral N° XH-Sede Arequipa, acredita que demandada Sonia Efigenia ARAUJO AQUINO aún aparece como supuesta titular del inmueble y, la inscripción de la medida cautelar de embargo.

7.4.- Resolución N° 06 de fecha 13-04-2012 expedida por el Segundo Juzgado de Paz Letrado-Sede Cerro Colorado, expediente N° 68-2011, que acredita la iniciación de la ejecución forzada.

8.- ANEXOS.

I.A.- Copia de mi DNI.

I.B.- Contrato privado de fecha 13 de abril del 2010. **I.C.-** Escritura pública de fecha 07 de octubre del 2011. **I.D.-** Partida registral N° P06063605.

I.E.- Copia de la resolución N° 06 de fecha 13-04-2012.

I.F.- Ficha de inscripción, RENIEC

I.G.- Arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.

POR LO EXPUESTO

A Ud. pido admitir a trámite la presente demanda.

Arequipa,